

Reimerswaal

Bestemmingsplan 'Kerkweg 5, Waarde'

Realisatie 1 woonkavel Kerkweg 5 te Waarde



Datum: 26 januari 2021
Status: vastgesteld
Planid.: NL.IMRO.0703.06WaBPKerkweg5-va01

Initiatiefnemer:
Particulier

Adviseur:
Butijn Bouw Advies
Sluisweg 1A
4416 NH Kruiningen

Inhoud

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	11
2.5 Toetsing beleidskaders	12

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Bestaande situatie plangebied	14
3.2 Wonen	16
3.3 Bedrijvigheid en andere economische aspecten	16
3.4 Verkeer en vervoer	16
3.5 Ondergrondse infrastructuur	16
3.6 Landschap, natuur en ecologie	16
3.7 Waterhuishouding	17

Hoofdstuk 4 Visie op het plangebied

4.1 Doelstelling	18
4.2 Hoofdstructuur	18
4.3 Wonen	18
4.4 Verkeer	19
4.5 Groen	19
4.6 Water	19

Hoofdstuk 5 Milieu- en andere aspecten

5.1 Archeologie en cultuurhistorie	20
5.2 Milieuhinder	21
5.3 Bodem	22
5.4 Luchtkwaliteit	23
5.5 Verkeer en parkeren	24
5.6 Afval	24
5.7 Ecologie	25
5.8 Externe veiligheid	27
5.9 Water	28

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemene opzet	31
6.2 Verbeelding	31
6.3 Regels	32

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid	35
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Bodemonderzoeksrapport	36
Bijlage 2	AERIUS berekening stikstofdepositie	
Bijlage 3	Quickscan Flora & Fauna	

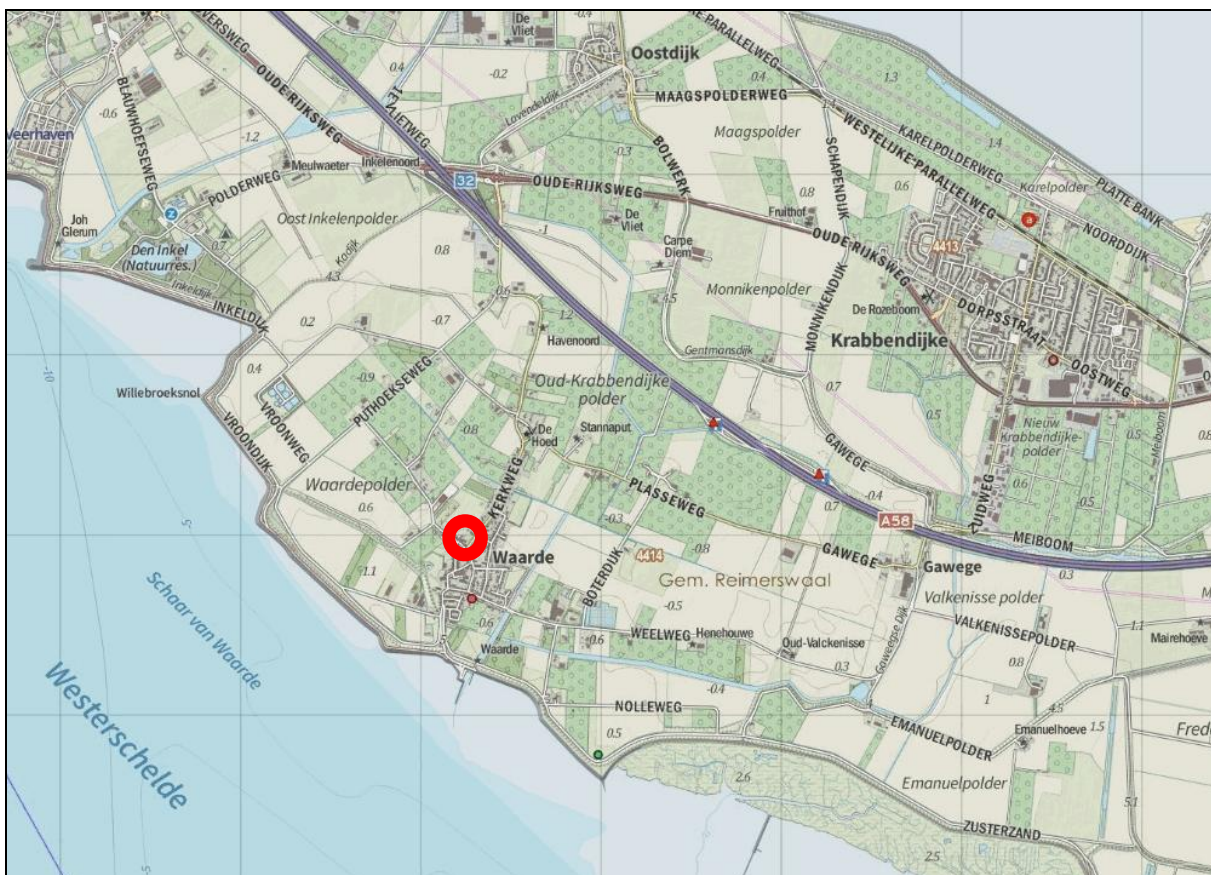
1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens om in de voormalige boomweide links naast de woning Kerkweg 7 te Waarde 1 nieuw woningbouwkavel te realiseren ten behoeve van een levensloopbestendige woning. De gemeente Reimerswaal staat positief tegenover deze ontwikkeling. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het vigerende bestemmingsplan is hiervoor namelijk niet toereikend.

1.2 Ligging plangebied

Op onderstaand kaartje en luchtfoto is de ligging van het plangebied afgebeeld. Het planinitiatief is gelegen in het dorp Waarde aan het begin van de Kerkweg. De Kerkweg vormt een van de belangrijke hoofdontsluitingswegen van het dorp. De Kerkweg kan gezien worden als lint van het dorp waaraan met name vrijstaande woningen zijn gesitueerd op ruime kavels. De voortuinen zijn diep en voorzien van veel groen. De planlocatie is gesitueerd op een voormalige boomweide met voormalige paardenbak. Deze weide maakte onderdeel uit van een groot perceel met woning en bijgebouwen, Kerkweg 7. Dit is gesplitst verkocht aan verschillende eigenaren. De enkele bomen zijn gekapt en de paardenbak is grotendeels verwijderd zodat het nu een open stuk weidegrond is. Hierdoor is de mogelijkheid ontstaan om de open ruimte te voorzien van een extra vrijstaande woning.



Figuur 01: ligging beoogde locatie (binnen de rode cirkel), bron: Geoweb Provincie Zeeland



Figuur 02: Plangebied Kerkweg 5 te Waarde, bron: Geoweb Provincie Zeeland

1.3 Geldend bestemmingsplan

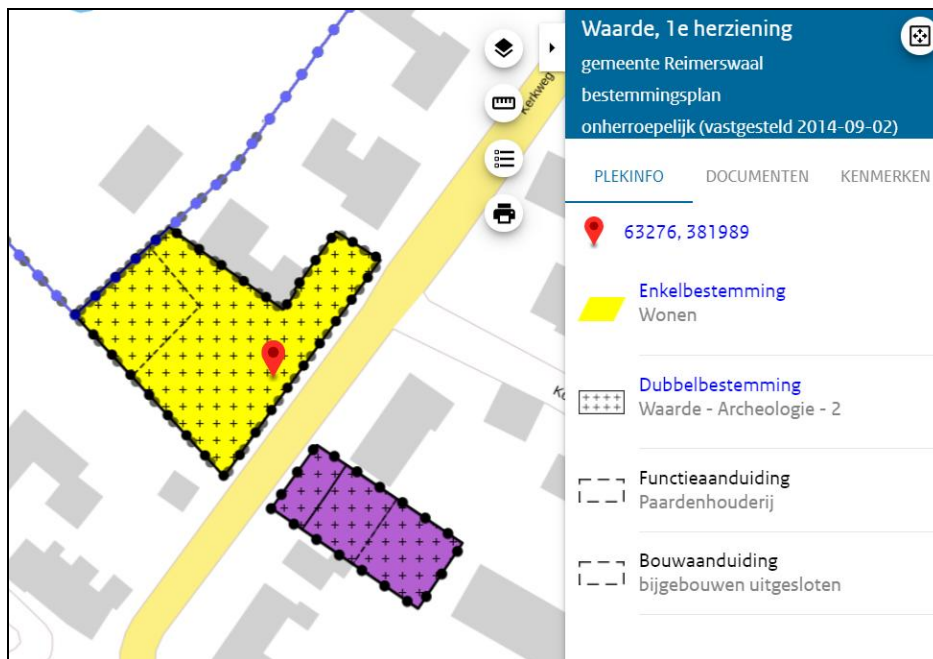
De desbetreffende gronden aan de Kerkweg in Waarde zijn gedeeltelijke gelegen binnen het gebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, 2016' en gedeeltelijk binnen het gebied van de vigerende bestemmingsplannen 'Waarde', 'Waarde, 1^e herziening' en 'Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen'.

Het voorgestelde nieuwe postzegelbestemmingsplan richt zich voornamelijk op de gronden gelegen binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Waarde'. Dit plan is vastgesteld op 25 juni 2013.

De betreffende gronden binnen dit bestemmingsplan hebben de volgende bestemming:

- Enkelbestemming 'Wonen'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'
- Bouwaanduiding 'bijgebouwen'
- Functieaanduiding 'paardenhouderij'
- Gedeeltelijk de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak'

In het bestemmingsplan 'Waarde, 1^e herziening', vastgesteld op 2 september 2014, hebben de gronden dezelfde bestemming behouden met uitzondering van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' deze is gewijzigd in 'bijgebouwen uitgesloten'.



Figuur 03: Fragment Bestemmingsplanverbeelding 'Waarde, 1^e herziening', bron: ruimtelijke plannen

Betreffend initiatief past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Dit om reden dat er binnen het plangebied geen bouwvlak voor een extra woning is voorzien.

Om de geprojecteerde woning te honoreren is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het voornoemd bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarvan voor betreffend plan gebruik gemaakt zou kunnen worden.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is het derhalve noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen. In het onderhavige geval, heeft de gemeente Reimerswaal aangegeven dat de ontwikkeling wordt opgenomen in een zogenaamd 'postzegelplan' (een klein bestemmingsplan).

Het voorliggende bestemmingsplan 'Kerkweg 5, Waarde' vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling. In figuur 03 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en de verbeelding. Hoofdstuk 2 beschrijft de planologische toets met betrekking tot het beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de bestaande situatie gegeven. In hoofdstuk 4 volgt een visie op het plangebied. In hoofdstuk 5 komen de sectorale aspecten aan de orde. Als laatste wordt in de hoofdstuk 6 en 7 ingegaan op respectievelijk de juridische vormgeving (bestemmingsregeling) en de uitvoerbaarheidsaspecten.

2. Beleidskaders

In dit hoofdstuk zal kort worden ingegaan op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met daaraan gekoppeld de toetsing en conclusies van het initiatief aan het beleid.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen, zijn het realiseren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro).

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Ladder-systematiek geldt. De regeling is opgenomen onder artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Om gebruikers goed te kunnen ondersteunen bij de toepassing van de nieuwe Ladder heeft het Rijk een nieuwe handreiking opgesteld.

De handreiking voor woningbouwplannen:

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
6. De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?
7. Rol van de provincie

Nadere toelichting op bovengenoemde aspecten:

1 Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

In de praktijk speelt regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat.

Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen. Voor zover er sprake is van woningbouwplannen die door middel van meerdere ruimtelijke besluiten mogelijk worden gemaakt, is ook de mate van concreetheid van de besluitvorming van belang.

2 Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Wanneer de Ladder niet van toepassing is op een plan, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van uitvoerbaarheid moet onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan.

3 Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling.

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie.

De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

Veel provincies en regio's hebben een systeem van woonprogrammering om tekorten en overschotten aan woningen te voorkomen. Het goed uiteenzetten van deze bovenlokale systematiek, kan helpen bij de onderbouwing waarom de gemeente enkel de mogelijkheden binnen de eigen gemeentegrenzen onderzoekt.

4 Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

5 Licht de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

6 De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (bijvoorbeeld woonmilieu's die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen);
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd. Bijvoorbeeld park, maatschappelijke functies, maar ook andere woonplannen die later worden beoogd;
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

7 Rol van de provincie

Sommige provincies hebben in de ruimtelijke verordening aanvullende regels voor de Ladder gesteld. Ook onder de nieuwe Ladder zijn zij daartoe bevoegd, zoals de prognose waarmee de behoefte kan/moet worden bepaald. Maar ook de wijze waarop regionale afstemming moet gebeuren. De provincies moeten bij het stellen van deze aanvullende regels rekening houden met de vereenvoudiging die met de nieuwe Ladder is beoogd.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld op 21 september 2018, bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Het plan is integraal, maar ook compact.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 is gebaseerd op de geldende wet- en regelgeving. Het is het wettelijke provinciale beleidsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening (art. 2.2), Wet Milieubeheer (art. 4.9), Waterwet (art. 4.4) en Planwet verkeer en vervoer (art.5). Daarnaast houdt het Omgevingsplan Zeeland 2018 rekening met de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting in 2021 in werking treedt.

Het Omgevingsplan omvat onderstaande (wettelijke) plannen:

- Omgevingsplan Zeeland (structuurvisie Wro, Milieubeleidsplan en Waterplan)
- Natuurvisie
- Mobiliteitsvisie
- Kustvisie
- Economische agenda
- Cultuurnota

Zolang de nieuwe Omgevingswet nog niet in werking is, moet de Provincie zich houden aan de huidige wetgeving. Met het vaststellen van de opvolger van het Omgevingsplan 2012-2018 zijn de volgende eerste stappen gezet in een omvangrijker traject richting de Omgevingswet:

- Alle provinciale beleidsvisies over de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd en krijgen de titel Omgevingsplan Zeeland 2018
- In het plan zijn doelen en ambities voor de lange termijn opgenomen
- Het plan is minder gedetailleerd dan de huidige beleidsplannen en uitvoeringsacties zullen in aparte programma's worden ondergebracht
- In het plan en daaruit volgende Omgevingsverordening is meer flexibiliteit ingebouwd.

Parallel aan het opstellen van het Omgevingsplan wordt met medeoverheden en andere externe partijen een structuur opgezet om in 2021 geheel te kunnen werken volgens de uitgangspunten en systematiek van de Omgevingswet. Daarbij zal ook duidelijk worden hoe een provinciale Omgevingsvisie onder de Omgevingswet er uit kan gaan zien.

Provinciale Omgevingsverordening 2018

De Omgevingsverordening richt zich – net zo breed als het Omgevingsplan – op de fysieke leefomgeving in de Provincie Zeeland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 heeft de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer
- Waterverordening in de zin van artikel 2.4 van de Waterwet en artikel 2 Scheepvaartsverkeerwet
- Wegenverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet 1994
- Verordening Wet natuurbescherming Zeeland in de zin van de Wet natuurbescherming
- Distelverordening in de zin van artikel 145 en 150 Provinciewet
- Landschapsverordening in de zin van artikel 145 Provinciewet
- Ontgrondingenverordening in de zin van artikel 5, lid 2 en artikel 7, lid 2 Ontgrondingenwet

In het kader van de normerende rol wordt de Omgevingsverordening ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat doorwerking van het beleid van het Omgevingsplan juridisch geborgd is. Er wordt niet meer geregeld dan nodig is voor het belang zoals dat in het Omgevingsplan is verwoord. De Omgevingsverordening voorziet ten opzichte van het Omgevingsplan dus niet in nieuw beleid. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook is zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde voorwaarden.

Woningbouw en herstructurering

De provinciale doelstelling is: Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

Realisatie van nieuwbouwwoningen dient in principe plaats te vinden binnen de grenzen van bestaand bebouwd gebied.

In het Omgevingsplan is opgenomen dat ook voor kleinschalige ontwikkelingen, zowel binnen het bestaand bebouwd gebied als in het landelijk gebied, in lijn met de duurzaamheidsladder de behoefte moet worden aangetoond. In het kader van de woningmarktafspraken moet dit worden opgenomen.

Voor succesvol ruimtelijk beleid is het van belang dat in Zeeland in iedere regio vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar zijn afgestemd. Dit draagt bij aan economische dynamiek, zorgvuldig gebruik van ruimte en infrastructuur en behoud van de leefbaarheid van stedelijk en landelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is het centrale ruimtelijk instrument om dit beleid te realiseren.

De gemeente zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten onderbouwen hoe met die voorwaarden rekening is gehouden en waarom voor een bepaalde ontwikkeling op de voorgestelde locatie is gekozen.

In de verordening zijn aangaande het aspect 'wonen' verder geen zaken opgenomen van direct belang voor beoogde planlocatie in de bebouwde kom van Waarde.

2.3 Regionaal beleid

'Agenda Wonen De Bevelanden 2025' (2016)

(regionale woningmarktafspraken met regionaal woningbouwprogramma en regionale woningbouwplanning)

De regionale agenda 'Wonen in De Bevelanden 2025' is vastgesteld door de gemeenteraden van de 5 deelnemende gemeenten: Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal. De agenda vormt de basis voor gezamenlijke aanpak van de woningmarkt.

Kwaliteit

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad staat onder druk. Dit komt onder andere door financieel-economische en demografische veranderingen. De economische- en kredietcrisis hebben gezorgd voor strengere hypotheekisen, woningwaardedaling en stagnatie in bouw en verkoop van nieuwe woningen. Demografische veranderingen hebben zeker op lange termijn grote invloed op een verandering in de leeftijdsopbouw van de bevolking en samenstelling van de huishoudens. Dit komt door de vergrijzing, ontgroening en verdunning van de inwoners en huishoudens. Deze veranderingen hebben invloed op de leefbaarheid in dorpen en wijken.

Regionaal

Niet alleen in de gemeente Reimerswaal is dit proces gaande maar ook in de omliggende gemeenten in de regio De Bevelanden doen deze ontwikkelingen zich voor. Aangezien er relaties bestaan tussen de lokale woningmarkten in de regio zijn er gezamenlijk afspraken gemaakt over hoe de toekomstige woningvoorraad er uit moet gaan zien en hoe dit aangepakt gaat worden. De provincie Zeeland vraagt dat ook van de regio.

Verkenning woningmarkt

Belangrijke input voor de regionale woningmarktafspraken is de regionale woningmarktverkenning van eind 2012. Dit marktonderzoek geeft een beeld van de toekomstige bewoners van de regio en de behoefte aan woningen die daaraan gekoppeld is. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met belangenorganisaties van gebruikers, bouwers, verkopers en ontwikkelaars van woningen.

Agenda Wonen

Het resultaat is de vastgestelde agenda 'Wonen in De Bevelanden 2025'. De woningmarktafspraken worden in 2020 geactualiseerd. De aanpak van de (met name particuliere) bestaande woningvoorraad is een belangrijk speerpunt in het beleid.

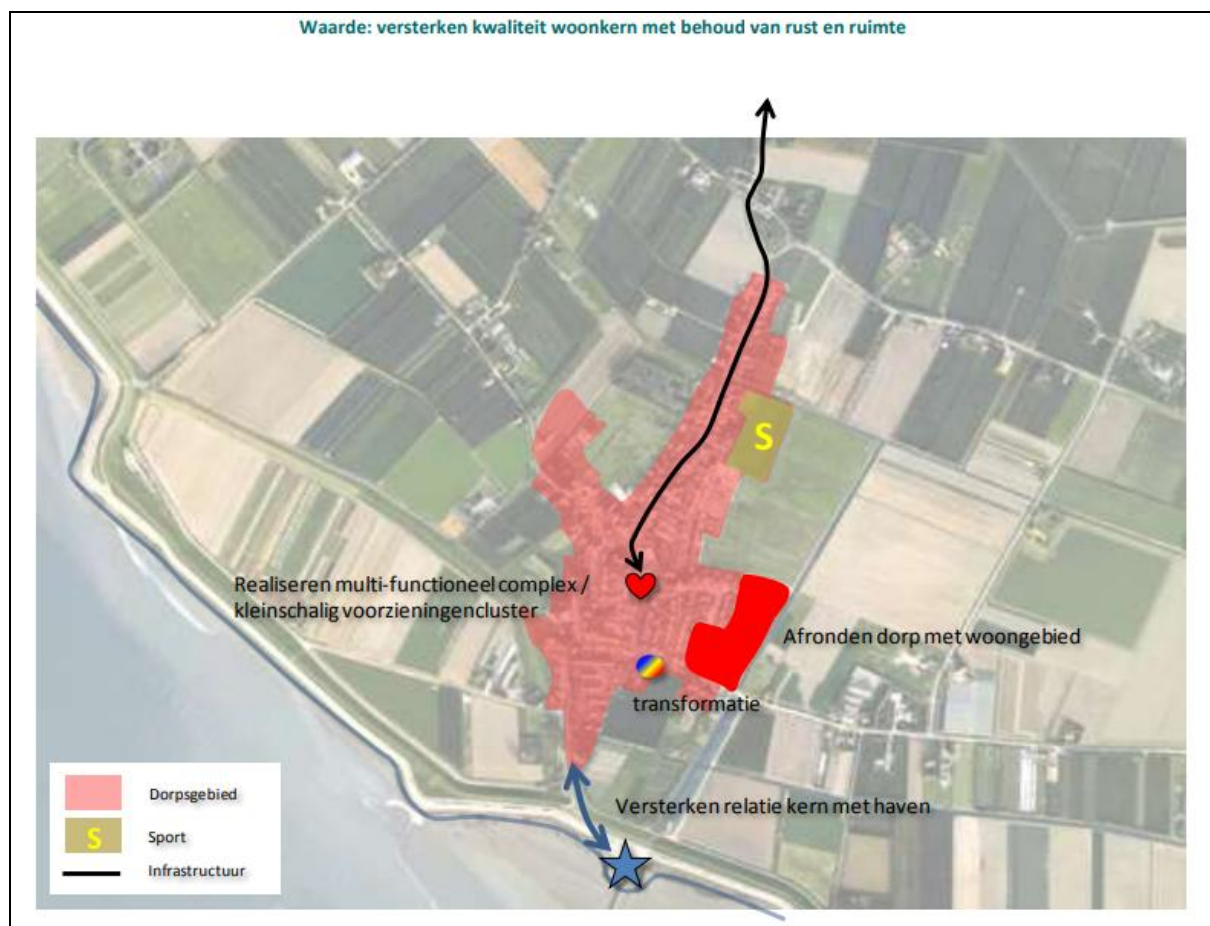
Kaders

De woningmarktafspraken bieden de kaders voor ontwikkelingen in de woningvoorraad. Voor gemeente Reimerswaal houdt dit in dat de afspraken worden ingezet om te sturen op nieuwbouw van de juiste typen woningen op de juiste locaties, zodat er een meerwaarde aan de bestaande woningvoorraad wordt toegevoegd. Daarnaast wordt in de regio gewerkt aan projecten om de verbetering van de particuliere woningvoorraad te stimuleren en te kunnen anticiperen op de scheiding van wonen en zorg.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen

De structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen is vastgesteld in de vergadering van de besluitraad op 29 mei 2012. De structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen bevat het ruimtelijk beleid voor de komende tien jaar, aangaande het grondgebied van de kernen en bedrijventerreinen.



Figuur 04: kaartbeeld Waarde, bron: Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen

Voor de kern Waarde zijn diverse knelpunten en kansen in de structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen opgenomen. Meerdere van de hierin opgenomen kansen zijn echter reeds achterhaald.

Als aanvullende geactualiseerde informatie kan het volgende worden genoemd:

- in Waarde is behoefte aan kleinschalige toevoeging aan de woningvoorraad;
- nieuwbouw moet een toevoeging zijn op de bestaande woningvoorraad, dus met name levensloopbestendig of (middel-)grote gezinswoning.

Kansen

De kansen voor Waarde liggen in het goed benutten van een aantal ruimtelijke aandachtslocaties. Vanwege het relatief goede (maatschappelijke) voorzieningenniveau is woningbouw, eventueel voor bijzondere doelgroepen, mogelijk.

Een betere recreatieve route tussen de dorpskern en het haventje van Waarde kan het recreatieve gebruik van het karakteristieke landschap rond Waarde en de beleefbaarheid van de Westerschelde verder versterken.

Afwegingskader Wonen

In de structuurvisie is een afwegingskader voor wonen opgenomen. Dit afwegingskader gaat uit van:

1. Herstructurering heeft de hoogste prioriteit. Daarbij wordt afgewogen of het woningaantal is afgestemd op de behoefte per kern.
2. Indien een inbreidingsplan zich aandient wordt de afweging gemaakt of het plan voorziet in de behoefte van een kern. Bovendien wordt gekeken of het plan een meerwaarde biedt voor de kern.
3. Uitbreiding heeft de laagste prioriteit. Uitbreiding is alleen mogelijk indien het een bijzonder woonmilieu betreft. Wanneer dit niet het geval is moet gekeken worden of er een herstructurerings- of inbreidingslocatie beschikbaar is. In alle gevallen moet er een bijdrage verstrekt worden aan het 'Fonds Herstructurering'.

2.5 Toetsing beleidskaders

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van de onderwerpen genoemd in SVIR. En er zijn geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

Toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking

Binnen zowel het rijksbeleid, het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid neemt de 'ladder van duurzame verstedelijking' een prominente plek in. Voor iedere nieuwe woningbouwontwikkeling van 12 of meer woningen moet op basis van de 'ladder van duurzame verstedelijking' deze ladder in acht worden genomen. De regionale woningmarktafspraken dienen onder meer als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Een belangrijk onderdeel uit deze woningmarktafspraken is de behoefte aan levensloopbestendige woningen.

In de regionale woningbouwplanning die is vastgesteld bij de 'Agenda Wonen De Bevelanden 2025' is voor de planlocatie echter geen rekening gehouden met de mogelijkheid tot realisatie van de extra woning. De woonkavel is zodanig dat dit ruim de mogelijkheid biedt een levensloopbestendige woning te bouwen met een volledig woonprogramma op de begane grond.

Bij dit project wordt derhalve voorzien in het aanbieden van een woonkavel waarop een extra levensloopbestendige woning in het landelijk woonmilieu te realiseren is, passend binnen de regionale woningbouwprogrammering. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan voorziet in een aantoonbare, regionaal afgestemde behoefte.

Het beoogde programma wordt gerealiseerd op een onbebouwd perceel binnen het 'bestaand bebouwd gebied'. De grote woonkavel van Kerkweg 7 wordt opgesplitst in twee kavels. Op de links van woning nummer 7 gelegen weide is er dan plaats voor een nieuwe woning binnen de bestaande opening in de lintbebouwing. Er is dus sprake van inbreiding.

In de huidige situatie is de bestemming tevens voorzien van een functieaanduiding 'paardenhouderij' en gedeeltelijk de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak'. Indien deze functie ook daadwerkelijk als zodanig gebruikt wordt kan dit met name binnen de bebouwde kom voor hinderlijke situaties zorgen. Deze functie is destijds vastgelegd vanwege de toen bestaande situatie. In de toekomstige situatie zal door de voorgestelde invulling van de planlocatie deze functie verdwijnen. Dit resulteert in een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De onderhavige locatie wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Met de auto en fiets is het plangebied goed bereikbaar. Voor wat betreft de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is dit beperkt, wel kan gebruik gemaakt worden van de buurtbus.

Het plan voldoet op basis van bovenstaande toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Woningbouwprogramma

De betreffende woning op de onderhavige kavel is opgenomen in het woningbouwprogramma en de regionale agenda, passend binnen de ladderruimte in Waarde.

Motivering realisatie levensloopbestendige woning

De initiatiefnemers wonen naar grote tevredenheid in het dorpje Waarde in een tussenwoning. De initiatiefnemers zijn op zoek naar een mogelijkheid om een nieuwe levensloopbestendige woning te bouwen in Waarde. Hun huidige tussenwoning biedt die ruimte niet voldoende.

Die mogelijkheid hebben zij, samen met de nieuwe eigenaar van de woning Kerkweg 7, gevonden.

De gronden behorend bij Kerkweg 7 te Waarde zijn van origine ca. 2,7 ha groot. De grootste oppervlakte hiervan is gelegen in het buitengebied en wordt gebruikt als weidegrond. De grond waar de woning zelf op staat en de naastgelegen weide zijn gelegen binnen de grenzen van de bebouwde kom. De betreffende gronden zijn in delen verkocht. Het linker deel, bestaande uit een weide, restanten van een paardenbak en weiland, met een oppervlakte van ca. 3.500m² groot is eigendom van de initiatiefnemer.

Het perceel (weide en deel voormalige paardenbak) waar het beoogde bouwvlak zich bevind heeft een breedte van ruim 25 meter.

De afstand van het nieuwe hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen zal minimaal 3 meter bedragen. De indeling van de begane grond zal minimaal bestaan uit een woonkamer, keuken, hal, badkamer en bijkeuken/berging met de mogelijkheid tot een slaapkamer. Links achter de nieuwe woning is een vrijstaande garage gepland.

Conclusie:

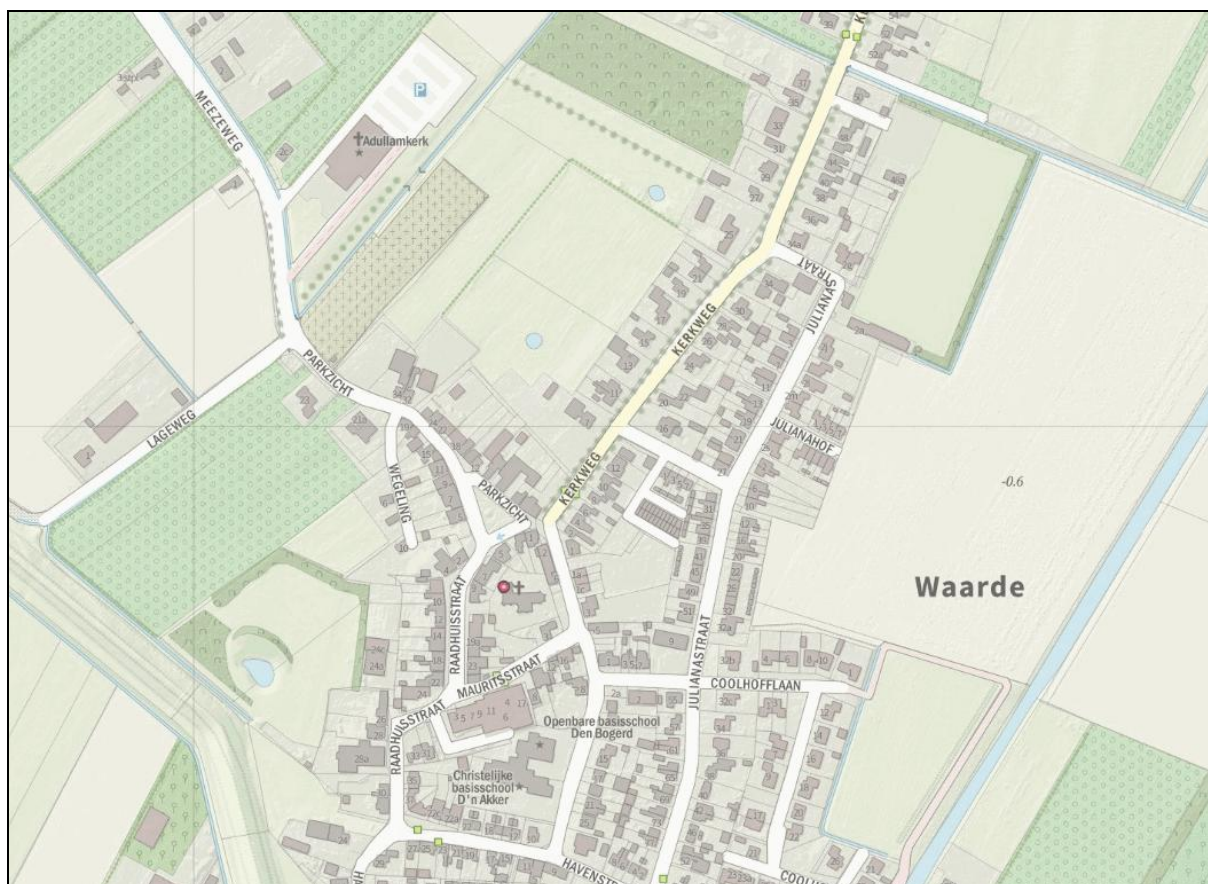
Het initiatief kan gezien worden als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van een klein inbreidingsplan. Tevens ontstaat door uitvoering van het plan de gelegenheid om een gewenste levensloopbestendige woning of een woning die hiertoe relatief gemakkelijk te verbouwen is, te realiseren.

Geconcludeerd kan worden dat het beoogd initiatief in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3. Bestaande situatie

3.1 Bestaande situatie plangebied

De huidige planlocatie bestaat uit een weide met aan de rand enkele bomen/struiken. Achter deze weide zijn de restanten van een paardenbak en achter deze bak zijn weidegronden gelegen. De planlocatie is gesitueerd in een woongebied aan de rand van het dorp. De bebouwing aan dit deel van de Kerkweg kan getypeerd worden als een lintbebouwing. De woningen staan ruim op de percelen gepositioneerd, met uitzondering van enkele 2 onder 1 kapwoningen. De gemiddelde breedte van de weide is circa 25 meter.



Figuur 05: situatie planlocatie, bron: Geoweb Provincie Zeeland



Figuur 06: Plangebied Kerkweg 5 te Waarde, bron: Geoweb Provincie Zeeland



Figuur 07: Foto's van de planlocatie

3.2 Wonen

Waarde is één van de zeven woonkernen van Reimerswaal. De uitbreiding van de woningvoorraad heeft in de afgelopen jaren voornamelijk plaatsgevonden in Dorpszicht Waarde. De locaties Annahof en Dorpszicht zijn aangemerkt als woningbouwlocaties voor de toekomst.

Via het spoor van inbreiding wordt de komende jaren eveneens een bijdrage geleverd aan het voorzien in de woningbehoefte. Het betreft daarbij locaties waar bedrijvigheid wordt of is gestaakt en herstructurering.

3.3 Bedrijvigheid en andere economische aspecten

Detailhandel

Rondom de ring (Groenekruisstraat, Raadhuisstraat, Mauritsstraat en Parkzicht) zijn enkele detailhandelsvoorzieningen aanwezig.

Bedrijven

Het aantal bedrijfsvestigingen in het plangebied is beperkt door de overwegende woonfunctie.

Agrarische bedrijvigheid

In de kern bevindt zich in de linten op enkele locaties agrarische bedrijvigheid. Het betreft grondgebonden agrarische bedrijven, soms met dienstwoning.

3.4 Verkeer en vervoer

Auto-ontsluiting

De kern Waarde is via de Havenoordseweg / Luchtenburg verbonden met het gemeentelijke en provinciale hoofdwegennet (N289, Oude Rijksweg) en de rijksweg A58.

Binnen de kern vervult de route Kerkweg - Groene Kruisstraat - Havenstraat en Weelweg en Parkzicht de hoofdontsluiting.

Parkeren

Parkeren vindt in de kern grotendeels plaats in het openbaar gebied in de vorm van langsparkeren in speciale vakken of in de vorm van parkeren op de rijbaan. Er zijn geen specifieke parkeerterreinen in de kern aanwezig, met uitzondering van een parkeerterrein bij het dorps huis en de kerk van de Gereformeerde Gemeente.

Langzaam verkeer

Langzaam verkeer wordt veelal gemengd afgewikkeld, zeker buiten de kern. Incidenteel is sprake van fietssuggestiestroken.

Openbaar vervoer

Waarde is per openbaar vervoer ontsloten door een buurtbus (lijn 194) die verschillende haltingen heeft in de kern. Er is sprake van een beperkt aanbod (lage frequentie, alleen door de week).

3.5 Ondergrondse infrastructuur

Door het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen.

3.6 Landschap, natuur en ecologie

Een samenhangende groenstructuur bestaat uit lijnen, vlakken en punten.

De lijnen in de groenstructuur omvatten de groenvoorzieningen gekoppeld aan lineaire elementen als wegen of singels. Deze lijnen structureren de buitenruimte en verbinden (groen)elementen.

In Waarde zijn de belangrijkste lijnen gekoppeld aan de wegen, met name de Kerkweg en de Raadhuisstraat. Ook de wegen die uitwaaiëren vanuit het dorp (Havenstraat, Meezeweg, Weelweg) zijn belangrijk in de groenstructuur, net als de zeedijk waartegen het dorp ligt. De vlakken in de groenstructuur worden gevormd door groengebieden en parken. Deze vlakken zijn van belang voor de afwisseling en verbinding tussen bebouwd en onbebouwd gebied, en voor de ruimtelijke en functionele kwaliteit van woon- en leefomgeving. In Waarde ligt een openbaar plantsoen rond de muziektent bij Parkzicht. De inrichting is klassiek en past goed in de omgeving. Het overige groen in de kern is semi-openbaar zoals het groen bij de school, de kerk en de sportvelden. Aan de rand van het dorp ligt de begraafplaats. In de kern zijn ook een speelplaats en een trapveld gesitueerd. Punten in de groenstructuur zijn op zichzelf staande groenelementen op bijzondere plaatsen. Een van de bijzondere punten in Waarde is molen "De Hoed". In het plangebied zijn geen natuurgebieden aanwezig. Er zijn geen bijzondere landschapselementen. Ten zuiden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Westerschelde.

3.7 Waterhuishouding

Ten aanzien van het huidige waterhuishoudingssysteem worden de volgende constateringën gedaan.

- Binnen de kern Waarde wordt het hemelwater afgevoerd door het gemaal Waarde aan de Schaarweg (Zeedijk).
- Binnen de bebouwde kom zijn het waterschap en de gemeente verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.
- Het rioleringsstelsel in de oude kern van Waarde is een gemengd rioleringsstelsel. In de uitbreidingswijk Dorpszicht is een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Het rioleringsstelsel voldoet aan de zogenaamde basisinspanning voor milieumaatregelen (onderdeel van het verplichte gemeentelijke rioleringsplan). Het realiseren van extra berging om bij piekafvoeren overstortingen van rioolwater op oppervlaktewater te verminderen, is een van die maatregelen.
- Het niveau van het grondwater is zodanig dat er thans geen problemen zijn. Ten behoeve van het afkoppelen van regenwater is in Dorpszicht berging voor oppervlaktewater aangelegd. Tevens wordt gebruik gemaakt van de watergang aan de Kerkweg, de watergang achter de begraafplaats en de watergang aan de Weelweg.
- De dijk langs de Westveerpolder heeft een functie als een regionale waterkering.

4. Visie op het plangebied

4.1 Doelstelling

Onderhavige wijziging van het bestemmingsplan heeft tot doel om de weide, links naast de woning Kerkweg 7, in te richten als woonkavel ten dienste van een vrijstaande levensloopbestendige woning.

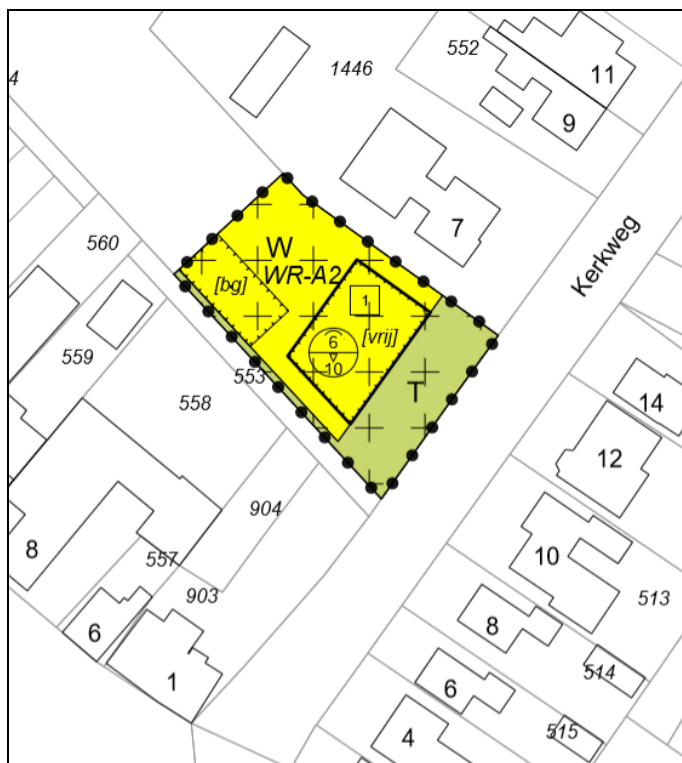
4.2 Hoofdstructuur

Ten aanzien van de hoofdstructuur gelden er voor de planlocatie geen specifieke randvoorwaarden. Uitgangspunt is de kwaliteit en de leefbaarheid te handhaven onder andere door te parkeren op eigen terrein.

4.3 Wonen

De planlocatie, bestaande uit een ruim kavel van gemiddeld 25 meter breed, geeft ruim voldoende gelegenheid voor de bouw van een vrijstaande levensloopbestendige woning. De hoofdvorm van de nieuwe woning zal bestaan uit een tweelaagse bouw afgedekt met een zadeldak waarvan de goothoogte niet hoger dan 6 meter zal zijn en de nokhoogte niet hoger dan 10 meter. Deze hoogte is gewenst om hierdoor ook beter uit te komen met de eisen die het Bouwbesluit stelt aan plafondhoogtes. Tevens dient opgemerkt te worden dat op de meeste locaties aan de Kerkweg in de directe omgeving van de planlocatie in het bestemmingsplan goothoogtes van 6 meter en nokhoogtes van 10 meter zijn opgenomen. Mede door de voorgevelrooilijn niet te dicht aan de weg te leggen maar gelijk aan de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning, Kerkweg 7, zal de hoofdmassa ruimtelijk gezien een passende invulling zijn voor deze planlocatie. Daarbij ontstaat er tevens een juiste overgang naar de hogere schuren die gelegen zijn op de aangrenzende achtererven van de percelen aan het Parkzicht.

Alle voorzieningen voor een levensloopbestendige woning zullen op de begane grond gerealiseerd worden.

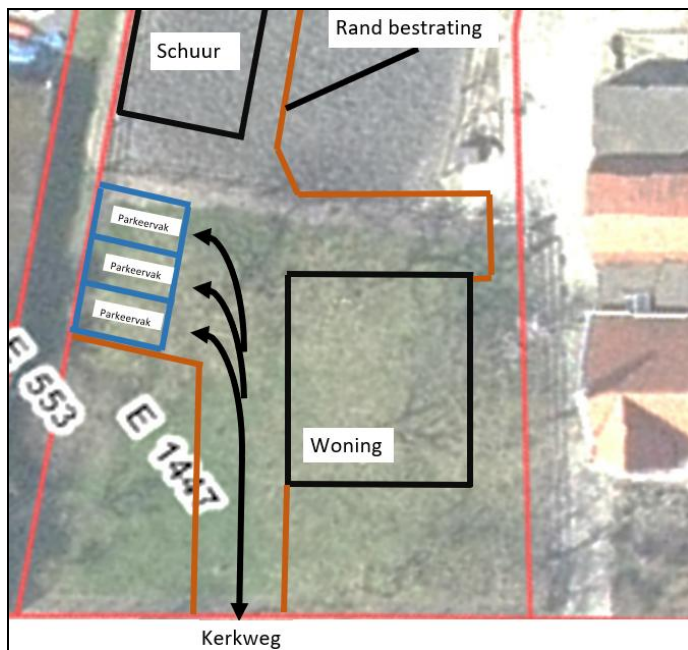


Figuur 08: Planverbeelding Kerkweg 5 te Waarde, bron: BraGis

4.4 Verkeer

Er zijn geen wezenlijke veranderingen in de verkeersstructuur voorzien. Voor het parkeren van de auto's is er parkeergelegenheid voorzien op eigen terrein/oprit. In paragraaf 5.5. wordt nader ingegaan op het parkeren.

In totaliteit zijn ten behoeve van de nieuwe woning 3 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Er is gelet op de positionering van de nieuwe garage naast de nieuwe woning geen nieuwe inrit op die plaats nodig. Er kan gebruik gemaakt worden van de bestaande inrit.



Figuur 09: Situatie met parkeerplaatsen

4.5 Groen

De nog enkele bestaande bomen op het perceel kunnen gehandhaafd blijven. De tuin zal na gereedkomen van de woning weer voorzien worden van de nodige groenaanplant. Onderhoud hiervan is een privéaangelegenheid. In de straat zelf zullen geen extra groenperken gerealiseerd worden.

4.6 Water

Voor de noodzakelijk aanpassingen in het watersysteem is overleg gevoerd met het waterschap en is dit verder uitgewerkt in een waterparagraaf, zie paragraaf 5.9.

5. Milieu- en andere aspecten

5.1 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch beleid vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en het beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor de inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen van archeologisch onderzoek als zijnde een vast onderdeel van de planvoorbereiding. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed, en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

Samen met een aantal andere Zeeuwse Gemeenten heeft de gemeente Reimerswaal archeologiebeleid op laten stellen. Op 22 november 2011 heeft de gemeenteraad dit archeologiebeleid vastgesteld.

Het vigerend bestemmingsplan is hierop afgestemd en blijft ook van toepassing in het onderhavige nieuwe postzegelbestemmingsplan. Voor de beoogde planlocatie is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-2 van toepassing.

Archeologisch onderzoek is op grond van het bestemmingsplan voor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a) vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b) een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 250 m² bedraagt;
- c) een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

De nieuwe woning inclusief de schuur hebben een gezamenlijk oppervlak dat kleiner is dan 250 m² derhalve is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)

De CHS geeft aan waar cultuurhistorisch waardevolle aspecten van het landschap binnen en buiten de bebouwde kom gevonden kunnen worden. Deze cultuurhistorische elementen kunnen onderverdeeld worden in archeologische, historisch-geografische en (steden)bouwkundige elementen en gebieden. De CHS vormt de basis voor behoud en bescherming van de meest waardevolle elementen en relictten door het bieden van een adequate planologische bescherming, en heeft in die zin een praktische waarde voor ambtelijk gebruik bij de uitvoering van het beleid. De cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland geeft aan dat de projectlocatie niet gelegen is in Belvédère gebied. Belvédère gebied geeft aan dat ontwikkelingen in desbetreffend gebied mogelijk zijn met behoud van cultuurhistorische waarden.

Er zijn in de directe omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden aanwezig.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De gewenste ontwikkeling zal, gelet op de uitvoering, geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische hoofdstructuur van de omgeving.

5.2 Milieuhinder

Geluid

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitgezonderd op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De wegen in en om het plangebied vallen binnen deze 30 km zone.

De nieuwe woning is op een afstand van:

- * circa 1,9 km gesitueerd vanaf de as van de N289;
- * circa 1,3 km gesitueerd vanaf de as van de A58.
- * circa 280 m van de meest nabijgelegen 60 km-weg (Meezeweg)

Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone. Gelet op de grote afstanden kan gesteld worden dat de geluidszones van de genoemde wegen niet binnen het plangebied vallen, akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

De geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van een verblijfsgebied moet wel voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

Industrielawaai

Waarde is niet gelegen nabij een gezoneerd bedrijventerrein en ligt niet in een zone industrielawaai. Dit aspect is dan ook niet nader beschouwd.

Spoorweglawaaï

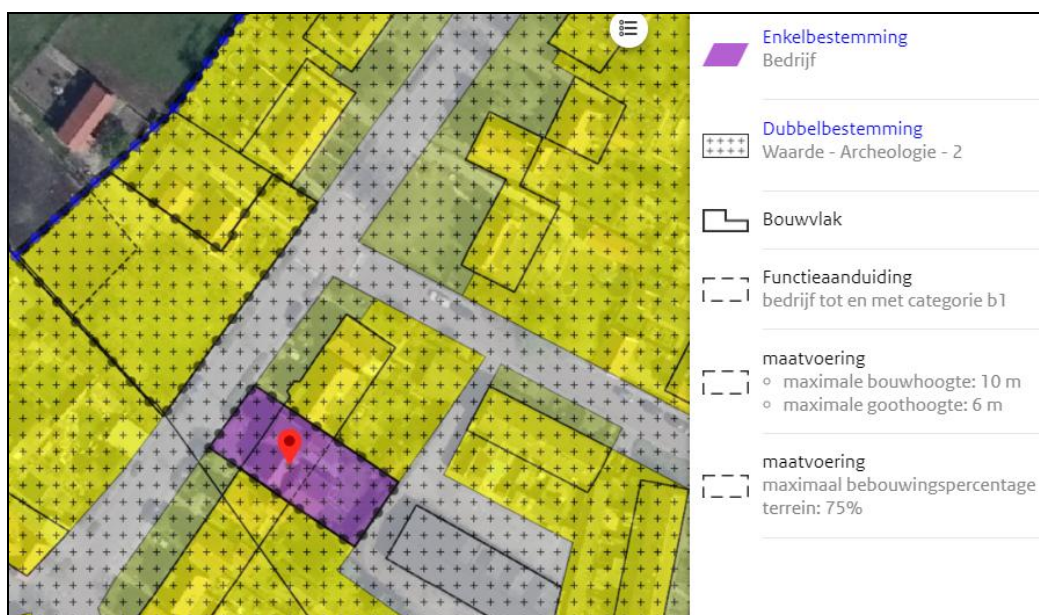
De beoogde locatie is gelegen op een afstand van ruim 3,1 km ten opzichte van het spoor. Gelet op de grote afstand is verder onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege het spoor niet noodzakelijk.

Relatie omliggende functies

De beoogde locatie is getoetst aan de VNG-handreiking "bedrijven en milieuzonering" 2009.

Tegenover de planlocatie is een installatiebedrijf gelegen.

De afstand van de voorgevelrooilijn van de planlocatie tot de voorste dichtstbijzijnde grens van de bedrijfsbestemming is circa 19 meter.



Figuur 10: Bedrijfsbestemming tegenover de planlocatie, Kerkweg 10

Op grond van de voornoemde handreiking dient dit bedrijf geschaard te worden onder de omschrijving 'Bouwnijverheid'. Gelet op de geringe werkplaats die hier aanwezig is; ruim kleiner dan 1000 m², dient er in principe een richtafstand aangehouden te worden van minimaal 30 meter.

Betreffend bedrijfje heeft reeds te maken met bestaande belemmeringen van woonbestemmingen die direct grenzen aan de bedrijfsbestemming.

Vastgesteld kan worden dat hierdoor voor de toetsing van nieuwe woonbestemmingen volstaan kan worden met de reeds kortere bestaande afstanden. De afstand van de nieuwe woning tot de bedrijfsbestemming (19 meter) is ruim groter dan de kortste bestaande afstand van de bedrijfsbestemming tot bestaande woonbestemming (0 meter). Overigens is in onderhavig plan geen sprake van een nieuwe woonbestemming maar een extra bouwvlak.

Er zijn verder geen overige bedrijfsbestemmingen in de directe omgeving die van invloed zijn op de planlocatie of andersom.

De gronden gelegen achter de planlocatie worden gebruikt voor hobbymatige activiteiten en niet door een agrarisch bedrijf. Op deze gronden worden geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast en vinden er geen strijdige activiteiten met deze bestemming plaats. Ook de omliggende percelen bestaan uit grasland waar ook geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Spuitzone

Binnen een afstand van 50 meter uit een boomgaard mogen geen nieuwe woningen gerealiseerd worden zonder daarvoor beschermende voorzieningen te treffen.

Er is binnen een straal van 50 meter geen boomgaard gelegen.

Geurhinder

In de omgeving van het plangebied liggen geen intensieve veehouderijbedrijven noch andere bedrijven die mogelijk geurhinder kunnen veroorzaken.

Conclusie

Wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai vormen geen belemmering. Ook zijn er gelet op de aanwezige afstand tot het tegenoverliggende bedrijf aan huis geen nadelige invloeden te verwachten die belemmerend kunnen werken voor de bedrijfsvoering van dat bedrijf en/of de volksgezondheid van de bewoners nadelig beïnvloeden.

5.3 Bodem

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch onderzoek) te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Voor de planlocatie is een bodemonderzoek uitgevoerd door Moerdijk Bodemsanering B.V.

Zie hiervoor bijlage 1.

De samenvatting van het onderzoek is hieronder opgenomen:

Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkingen waargenomen. Er zijn visueel in de bodem en op het maaiveld geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

- In bovengrondmengmonster M01 zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, DDD en alfa-endosulfan aangetroffen. De nader onderzoekswaarden worden niet overschreden.
- In bovengrondmengmonster M02 zijn licht verhoogde gehalten aan DDD en drins aangetroffen. De nader onderzoekswaarden worden niet overschreden.
- In ondergrondmengmonster M03 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In grondwatermonster GW01 is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetroffen. Aangenomen wordt dat de licht verhoogde concentratie aan barium een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde betreft.

De tevoren gestelde hypothese heterogeen 'verdachte' locatie dient formeel gezien te worden geaccepteerd. De verhogingen in de grond en het grondwater overschrijden de nader onderzoekswaarden echter niet. Nader onderzoek of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een woning.

Conclusie

Uit de conclusie van het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor gebruik als wonen. Er zijn derhalve geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu bij realisatie van de woning te verwachten.

5.4. Luchtkwaliteit

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de NIBM-tool ontwikkeld. De NIBM-tool wordt jaarlijks door InfoMil geactualiseerd.

De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan vast gesteld worden. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). Het plan bestaat uit het realiseren van één nieuw woonkavel in een dorp. Door uitvoering te geven aan het plan zullen de verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie niet significant wijzigen. Bij de invoer van de NIBM-tool is gekozen voor het invoeren van 12 voertuigbewegingen per weekdaggemiddelde. Uitgaande van twee auto's waarvan drie keer per dag gebruik gemaakt wordt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		12
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11: Tabel met de invoer gegevens in de NIBM-tool en de conclusie.

Conclusie

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg. Het initiatief zal hierdoor niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en voldoet derhalve uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.5 Verkeer en parkeren

Bestaand:

De Kerkweg is een van de hoofdtoegangswegen van het dorp. Voor de straten binnen de bebouwde kom, waar ook het Kerkweg onderdeel van uitmaakt, geldt een maximale snelheid van 30 km/uur.

Nieuwe situatie

Door realisatie van de nieuwe woning zullen de verkeersbewegingen niet significant toenemen.

Parkeren

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen er noodzakelijk zijn voor uitvoering van het onderhavig planinitiatief dient dit getoetst te worden aan de Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal 2016.

Wonen	Yerseke		Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom			
Koop, vrijstaand	1,8	2,3	2,3	2,4	0,3 pp/woning	woning
Koop, 2 onder 1 kap	1,7	2,2	2,2	2,2	0,3 pp/woning	woning

Tabel 01, gedeelte van de van toepassing zijnde tabel uit de Nota parkeernormen Reimerswaal 2016

Voor de betreffende ontwikkeling geldt de norm van 2,3 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning. Voor realisatie hiervan is gerekend met 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de invulling hiervan zie figuur 09.

Er kan gebruik gemaakt worden van de bestaande inrit.

Er is geen keer mogelijkheid voorzien op eigen erf, echter de draaimogelijkheden op de openbare weg zijn ruim te noemen. Er is geen belemmering van bebouwing of beplanting waardoor het zicht kan worden belemmert. De veiligheid komt daarmee niet in het gedrang. De meeste huizen aan de Kerkweg zijn op deze wijze voorzien van parkeergelegenheid op eigen erf.

De afmetingen van de parkeerplaatsen zijn minimaal 5 x 2,5 meter en voldoen daarmee aan de eisen conform NEN 2443. De rijrichtingen zijn middels de zwarte pijlen in figuur 09 op pag. 20 weergegeven. Keer of draai mogelijkheden zijn niet voorzien op eigen erf, daar de ruimte aan de voorzijde van het perceel dit niet toelaat om dit op een veilige wijze te creëren.

Conclusie

Het uitvoeren van beoogd initiatief voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm en heeft geen nadelige gevolgen voor de bestaande verkeerssituatie.

5.6 Afval

De Afvalstoffenwet en het daaruit afgeleide Landelijk AfvalbeheerPlan (LAP) stuurt aan op afvalvermindering, betere afvalscheiding en hergebruik. Binnen de gemeente worden veel voorzieningen aangeboden waardoor het voor de burgers gemakkelijker wordt om hun afval gescheiden aan te bieden.

Na ingebruikname van de geplande woning zal hierbij alleen sprake zijn van reguliere huis- en tuinafval dat gescheiden aangeboden zal worden.

Conclusie

Gelet op de locatie in een bestaande woonomgeving zal het aanleveren van gescheiden afval geen significante overlast opleveren voor de omgeving mede gelet op het voormalige gebruik van de planlocatie.

5.7 Ecologie

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. De doelstelling van de Wet natuurbescherming is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten.

In deze wet is een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze nu beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan Zeeland is het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) vastgelegd.

De bescherming van het natuurnetwerk is opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

In artikel 2.27 is de Afwegingszone natuurgebieden opgenomen. Dit betekent dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken inzicht wordt gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan het belang van het behoud van openheid van het gebied en de verstoringsgevoeligheid van het natuurgebied.

Beschermde gebieden

Het Natura 2000-gebied dat het dichtstbij het plangebied ligt, is "Westerschelde & Saeftinghe". Dit beschermde natuurgebied ligt op ruim 650 meter afstand van het plangebied.

Op figuur 12 is de begrenzing van de Natura 2000-gebieden "Westerschelde & Saeftinghe" en "Oosterschelde" te zien.

Vanwege de kleinschalige aard van de werkzaamheden worden geen significante nadelige effecten verwacht op de habitattypen en instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied als gevolg van verstoring door geluid, verstoring door licht en andere storingsfactoren.

Stikstofdepositie

Als een bestemmingsplan een mogelijke toename van de stikstofemissie toestaat, moet in het plan gemotiveerd worden hoe de depositie eruit ziet en hoe zich dat verhoudt tot de kritische depositiewaarde en de achtergrondwaarde.

Om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden terug te dringen had het ministerie van I&M samen met o.a. het ministerie van EL&I de PAS ontwikkeld. PAS staat voor Programmatische Aanpak Stikstof. In de PAS werden maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie terug te brengen en hiermee de biodiversiteit in de Natura 2000-gebieden te beschermen. Vanaf mei 2019 mag er geen gebruik meer gemaakt worden van deze PAS.

Door middel van een berekening kan de stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied berekend worden. Deze berekening werd gemaakt met de AERIUS Calculator. Als gevolg van de uitspraak van de 29 mei 2019 moest deze calculator aangepast worden. De aangepaste en geactualiseerde calculator is op 16 september 2019 beschikbaar gekomen.

Uit de berekening blijkt (zie bijlage 2) dat er voor een enkele woning, zoals in onderhavige situatie het geval is, op een dermate grote afstand tot een Natura 2000-gebied geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zal plaatsvinden. Er is geen sprake van gebouwinvloed of pluimstijging waardoor de voor de berekening gebruikte versie 2019 voldoet.



Figuur 12: Fragment kaart met Natura 2000-gebieden, bron: Alterra.

Beschrijving projectlocatie en toetsing

De beoogde locatie is gelegen in stedelijk gebied. De planlocatie bestaat op dit moment uit een ruim perceel bestaande uit een weide met een enkele boom/struik en restanten van een paardenbak.

Beoogde locatie valt niet in een aangewezen Natura 2000-gebied en is ook niet in de directe nabijheid daarvan gelegen. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

Effecten op beschermde plant- en diersoorten

Voor de toetsing van de flora en fauna ten aanzien van de Wet natuurbescherming is door Breur Ecologie & Onderzoek een quickscan flora & fauna opgesteld. Zie hiervoor bijlage 3.

De samenvatting uit de rapportage is hieronder overgenomen:

Door middel van een bureaustudie en een veldbezoek is een compleet beeld verkregen van het (potentiële) voorkomen van beschermde soorten flora en fauna in het plangebied.

Dit onderzoek heeft tot de volgende conclusies geleid:

- *De geplande ontwikkeling heeft geen negatief effect op beschermde natuurgebieden (zowel op provinciaal als op Europees niveau).*
- *Negatief effect op beschermde soorten of jaarrond beschermde nestplaatsen is uitgesloten. Aanvullend onderzoek is niet nodig.*
- *Om vestiging van overwinterende rugstreeppadden te voorkomen dienen de zandhopen en takkenhopen voor september 2020 verwijderd te zijn van het terrein. De kans op voortplanting van de rugstreeppad is redelijkerwijs uitgesloten vanwege de huidige staat van het terrein en de planning van de werkzaamheden.*
- *Tijdens de werkzaamheden bestaat er kans op vestiging van algemene broedvogels. Door het treffen van maatregelen is negatief effect op voorhand uitgesloten en worden er geen verbodsbepalingen overtreden.*
- *Het plangebied is geschikt voor onbeschermde dan wel vrijgestelde soorten (zoals algemene muizensoorten, egel, gewone pad). Het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet nodig, wel geldt te allen tijde de zorgplicht: onnodig effect op flora en fauna dient altijd zoveel mogelijk te worden voorkomen.*

Als vrijblijvend advies voor dit project worden meegegeven:

- *Een herinrichting van het terrein biedt ook kansen voor de natuur. Ten aanzien van eventueel nieuw aan te brengen plant- en boomsoorten wordt aanbevolen om te kiezen voor inheemse soorten. Tevens kan overwogen worden om nestvoorzieningen voor de huismus te integreren in de nieuwbouw.*

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de stikstofdepositie, gelet op de resultaten uit de berekening, binnen de norm blijft die hiervoor vastgelegd is. Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming geen beletsel vormt voor de ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek risicocontouren en invloedsgebieden

Er zijn twee transportroutes voor gevaarlijke stoffen waar volgens het Advieskader Omgevingsveiligheid van de VRZ aandacht voor moet zijn. Dat is de A58 en de Westerschelde.

- de afstand tot de rijksweg A58 bedraagt ruim 1,3 km;
- de afstand tot de Westerschelde is ruim 700 m;

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 zijn zowel het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) als de Regeling basisnet in werking getreden. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

Het Bevt schrijft voor dat voor alle ruimtelijke plannen binnen het invloedsgebied van een transportroute aandacht moet worden geschonken aan de bestrijdbaarheid van een ramp en de zelfredzaamheid van personen (beperkte verantwoording, zie artikel 7). Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute is een uitgebreide verantwoording noodzakelijk (artikel 8).

A58

Ten zuiden van het plangebied op circa 1,3 km afstand is de A58 gelegen. Voor het betreffende tracé geldt een plasbrandaandachtsgebied (PAG) dat tot maximaal 30 meter reikt vanaf de buitenste rijlijn. Dit gebied reikt daarmee niet tot het plangebied. Het plangebied ligt buiten de 10⁻⁶ contour, maar binnen het invloedsgebied (1500 meter) van de A58 waardoor een beperkte verantwoording van het GR van toepassing is (Bevt, artikel 7).

Westerschelde

Het plangebied ligt op circa 700 meter van de Westerschelde en valt daarmee binnen het invloedsgebied van de Westerschelde. In de *'Actualisatiestudie 2011 risico's transport gevaarlijke*

stoffen Westerschelde en prognoses 2015-2030, uitgevoerd door De Norske Veritas (DNV), is bepaald dat het invloedsgebied van de Westerschelde 2.887 meter is. De toename van het groepsrisico is echter marginaal, aangezien het aantal inwoners niet significant zal toenemen. Een uitgebreide verantwoording van het GR is niet nodig.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Onder bestrijdbaarheid wordt verstaan dat de hulpverleningsdiensten met de beschikbare voertuigen binnen de gestelde opkomsttijd ter plaatse zijn en de calamiteit kunnen beperken en bestrijden. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de bereik- en beschikbaarheid van de bluswatervoorzieningen. De planlocatie is voor de hulpverleningsdiensten goed bereikbaar. In de straat zijn de noodzakelijke brandkranen aanwezig, op voldoende korte afstand van de toekomstige nieuwe woning.

Ten aanzien van zelfredzaamheid in het plangebied geldt het volgende dat er in noodsituaties naar diverse richtingen gevlucht kan worden. Op voorhand is niet uit te sluiten dat er in de woning minder zelfredzame personen komen wonen. Dit mede gelet op de indeling van de woning als levensloopbestendig. Gelet op de situering van de woning en de beoogde indeling is de woning en verwachte toekomstige bewoners vergelijkbaar met de bestaande woonomgeving.

Kabels en leidingen

In deze paragraaf is ingegaan op de eventueel in de omgeving aanwezige risicorelevante leidingen. In de bodem liggen echter ook nog andere leidingen en kabels. Dergelijke kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige infrastructuur. In verband hiermee zal op het moment van daadwerkelijke realisering van de voorgenomen ontwikkeling tenminste drie werkdagen voor de aanvang van graafwerkzaamheden door degene die de graafwerkzaamheden uitvoert contact (moeten) worden opgenomen met het Kadaster (de zogenaamde Klic-melding), waarbij dient te worden gemeld waar en wanneer wordt gegraven. De initiatiefnemer heeft deze melding gedaan en hieruit is gebleken dat er binnen de het plangebied geen kabels en leidingen liggen.

De planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van de noordelijk gelegen buisleidingen van DOW en Gasunie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Ook is er geen sprake van overige niet-risicovolle kabels en leidingen binnen het plangebied.

5.9 Water

Waterhuishouding

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Op basis van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 10 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Grootte van het plan/Waterberging:

Het beoogd plan betreft het realiseren van één extra woonkavel op de vrijkomende grond. Op basis van het bestemmingsplan is woonbebouwing op beoogde locatie toegestaan. Echter is voor de nieuwe woning geen bouwvlak opgenomen.

In de nieuwe situatie zal de bebouwing toenemen, te weten een nieuwe woning, garage en bestrating rondom de woning.

In de nieuwe situatie wordt een oppervlakte van circa 200 m² verhard.

Op de projectlocatie was een paardenbak aanwezig die via een drainage aangesloten was op het hemelwaterriool dat geloosd wordt op het gemeentelijk riool. De voormalige paardenbak heeft een oppervlakte van 800 m².

De afwateringsbuis van de drainage van de voormalige paardenbak is niet meer aangesloten op de riolering. Hierdoor is de belasting op het rioolstelsel substantieel afgenomen. Om die reden komt ten aanzien van dit project de eis om een waterberging te compenseren te vervallen.

Waterkeringen:

Er wordt niet gebouwd binnen een beschermingszone van een waterkering.

Waterschapswegen:

De locatie is gelegen in de bebouwde kom aan een weg die eigendom is van de gemeente.

Waterbeheer:

De provincie Zeeland streeft samen met de waterschappen naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

Waterkansenkaart

De planlocatie is gelegen op sterk zettinggevoelige gronden en het bodemtype biedt geen infiltratiemogelijkheden. Overigens zijn er, zoals het waterplan aangeeft, in dit gebied geen grondwaterproblemen bekend en is het ook niet gelegen in een kwetsbaar of beschermingsgebied.

Oppervlaktewater

Nieuwe hemelwaterriolering van de schone oppervlakken (daken) worden gescheiden aangelegd. De hemelwaterriolering voert af naar het gemeentelijk riool in de straat.

Riolering

De vuilwaterafvoer van de woning wordt aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering.

Waterkwaliteit

Realisering van betreffend plan geeft geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Duurzaamheid

De optie om het schone hemelwater te hergebruiken als het zogenaamde "grijswater" wordt in de verdere planvorming meegenomen als uitgangspunt.

Wateradvies:

Op 21 november 2019 is het voorlopig advies ontvangen van het waterschap Scheldestromen. Het waterschap heeft positief geadviseerd op de waterparagraaf.

Op 6 oktober 2020 is een positieve reactie van het waterschap ontvangen op de herziene waterparagraaf. De herziening betreft het ontkoppelen van de drainage van de voormalige paardenbak van de gemeentelijke riolering waardoor voldaan wordt aan de vereiste compensatie waterberging.

Conclusie:

Realisering van het initiatief geeft geen consequenties voor de waterhuishouding in de (directe) omgeving van de planlocatie.

THEMA	WATER(BEHEER)DOELSTELLING	UITWERKING
Veiligheid/waterkering	Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De planlocatie is niet gesitueerd nabij een regionale waterkering.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater	Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om	<i>In de nieuwe situatie komt er meer bebouwd oppervlak dan in de bestaande situatie. Echter wordt de drainage van de voormalige</i>

	inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>paardenbak afgekoppeld van de riolering waardoor er voldaan wordt aan de vereiste compensatie waterberging.</i>
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater (incl. water op straat/overlast)	Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Schone verharde oppervlakken worden gescheiden afgevoerd tot aan de voorste perceelsgrens. Vanaf daar wordt aangesloten op de daarvoor bestemde riolering in de straat. Vuilwater wordt gescheiden afgevoerd tot aan de voorste perceelsgrens. Vanaf daar wordt aangesloten op de daarvoor bestemde riolering in de straat. De vergunning voor de rioolaansluiting zal voor aanvang van de bouw bij de gemeente worden aangevraagd.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging	Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>Grondwateroverlast is niet aanwezig.</i>
Grondwaterkwaliteit	Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Verdroging is niet aan de orde. Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>De watervoorziening is niet in het geding.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Niet van toepassing. Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.</i>
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Natte natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.</i>
Onderhoud(mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting	<i>Er is geen sloot of andersoortig open water in de direct omgeving.</i>
Andere belangen waterbeheer		
Relatie met eigendom waterbeheerder	Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Niet van toepassing</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer	Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Niet van toepassing</i>

Tabel 02, watertoets

6. Juridische vormgeving

6.1 Algemene opzet

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan als uitwerking van het wettelijke kader en het beleidskader in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, namelijk de verbeelding en regels. Het bestemmingsplan is afgestemd op het vigerende bestemmingsplan "Waarde" en het bestemmingsplan "Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen". Deze "Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen" voorziet allereerst in het opnemen van een parkeerregeling in de geldende bestemmingsplannen voor de kernen en bedrijventerreinen in de gemeente Reimerswaal. Tevens zijn door middel van deze herziening enkele verbeteringen aangebracht in de regeling van de geldende bestemmingsplannen voor de kernen en bedrijventerreinen.

Het bestemmingsplan 'Kerkweg 5, Waarde' bestaat, naast de onderhavige toelichting, uit de volgende onderdelen:

De regels

De regels zijn opgesteld overeenkomstig het door de gemeente opgestelde Handboek Ruimtelijke Plannen (meest recente versie).

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen.

Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan en zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en de waarden (zoals archeologische waarden) opgenomen die kenmerkend zijn voor het gebied. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt, zijn op de verbeelding tevens bouwvlakken en eventueel aanduidingen opgenomen zoals bijvoorbeeld de bouwaanduiding 'vrijstaand'. In de desbetreffende regels wordt daarnaar verwezen. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien. Bij strijd gaan de regels voor op de verbeelding.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid.

In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen en tevens zijn er mogelijkheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Deze verschillende regelingen bieden ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, maar er kunnen geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Daarnaast geldt voor de wijzigingen een uitgestelde exploitatieplicht.

6.2 Verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de diverse bestemmingen te onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Aanduidingen

We onderscheiden gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen.

Er zijn bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan waar een hoofdgebouw kan worden gebouwd.

De maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn weergegeven, geven de verschillende maten aan met betrekking tot bouw- en goothoogte.

6.3 Regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' gaat in op de bestemmingen. Hierin wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging, afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning) zijn toegestaan.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven die voor alle bestemmingen gelden (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat artikelen, die van belang zijn voor een juiste toepassing van deze regels.

Begrippen

Deze geven een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel bevat bepalingen die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals oppervlakte en inhoud van gebouwen, dienen te worden gemeten.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Opbouw bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen zijn opgenomen betreffende de bestemmingen en de aanduidingen. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2012.

- Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming 'bij recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toetssteen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

- Afwijken van de bouwregels

De bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels is in dit deel van de regels opgenomen. Deze afwijkingsregeling zal niet worden toegepast ten aanzien van de maximaal toelaatbare bouwhoogte op de gronden met de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

- Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.

- Afwijken van de gebruiksregels

In dit deel van de regels is de bevoegdheid tot afwijken van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksregels opgenomen.

- Wijzigingsregels

Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouwmogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Tuin

Het deel van de voortuin gelegen tussen de voorgevelrooilijn en de straat heeft de bestemming 'Tuin'. Op deze gronden zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde toegestaan. Met name de maximale hoogte van dergelijke bouwwerken is in de bouwregels vastgelegd.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (de woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen de planlocatie is maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan. Vrijstaand houdt in dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter moet zijn.

De maximale bouwhoogte voor het hoofdgebouw wordt begrensd tot 10 meter, de goothoogte tot 6 meter, conform de woonbestemmingen in de directe omgeving aan de Kerkweg. Wat de rooilijn betreft is er aansluiting gezocht met de bestaande rooilijnen van naastgelegen woning en overige vrijstaande woningen in de straat.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen gebouwd binnen het bouwvlak zijn onder meer regels opgenomen betreffende de goot- en de bouwhoogte, te weten respectievelijk 4 en 7 meter, en ten minste 1 meter lager dan van het hoofdgebouw. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte. Te weten voor erf- en terreinafscheidingen: 2 meter; voor vrijstaande antennes: 10 meter; en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Daarnaast zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen om aan-huis-gebonden beroepen onder voorwaarden mogelijk te maken. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bijzondere woonvorm mogelijk te maken en/of te beëindigen.

Waarde – Archeologie

De gronden in het bestemmingsplan zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk een archeologisch rapport te overleggen indien de oppervlakte groter is dan 250 m² en de graafwerkzaamheden dieper zijn dan 40 cm.

Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kan het bevoegd gezag naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren.

Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen hetzij naar een lagere, hetzij naar een hogere archeologische waarde.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffen de volgende bepalingen.

• Anti-dubbeltelregel

Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouwmogelijkheden.

• Algemene bouwregels

Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouwgrenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen.

- Algemene gebruiksregels

Om bijvoorbeeld te kunnen toetsen of er voor een plan voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt is in de algemene gebruiksregels opgenomen aan welke normen hiervoor getoetst moet worden.

- Algemene afwijkingsregels

Het overschrijden van bestemmingsgrenzen kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. De overschrijding mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.

Deze algemene afwijkingsregeling zal niet worden toegepast ten aanzien van de maximaal toelaatbare bouwhoogte op de gronden met de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsregels

De overgangsregels hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Tevens is bepaald dat het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan rechtens afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming, kan worden voortgezet.

Deze regels zijn opgenomen in het Bro en zijn op voorgeschreven wijze overgenomen.

Slotregel

Dit artikel geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Kerkweg 5, Waarde'.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling op de locatie Kerkweg 5 is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten. Daarmee is het risico op schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) voor de gemeente afgedekt.

7.2 Maatschappelijke toetsing

De gemeente Reimerswaal dient de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied.

Inpraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is gepubliceerd op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl, zodat het plan digitaal raadpleegbaar is.

Het voorontwerp heeft van 20 mei tot en met 1 juli 2020 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Overlegreactie

Van de veiligheidsregio Zeeland en de provincie Zeeland is een overlegreactie ontvangen. Van het waterschap is een positief wateradvies ontvangen.

De veiligheidsregio Zeeland heeft het plan beoordeeld aan de hand van de selectiestappen uit hun vastgestelde Advieskader Omgevingsveiligheid. Uit deze beoordeling blijkt dat de beschouwde ontwikkeling van dien aard is dat het groepsrisico van het plangebied t.o.v. de aanwezige risicobron(nen) niet significant zal toenemen, waardoor er geen noemenswaardige externe veiligheidsrisico's spelen (stap 1 uit het Advieskader Omgevingsveiligheid).

Zij achten het om die reden niet noodzakelijk om ten aanzien van externe veiligheid op deze ontwikkeling te adviseren.

De provincie Zeeland heeft de opmerking gemaakt dat er niets is opgenomen over ecologie/Wnb soorten. Dit onderdeel hebben zij niet kunnen beoordelen. Zij gaan er van uit dat die gegevens aan het ontwerp bestemmingsplan worden toegevoegd.

De opmerking van de provincie over het ecologisch onderzoek is verwerkt in onderhavig plan.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkweg 5, Waarde' heeft van 1 oktober tot en met 11 november 2020 ter visie gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is aan een ieder gelegenheid gegeven een zienswijze over het ontwerp kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn binnen de daarvoor gestelde termijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Bodemonderzoeksrapport
Bijlage 2	AERIUS berekening stikstofdepositie
Bijlage 3	Quicksan Flora & Fauna